



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Tolle Eigentumswohnung in schöner Lage nahe des Moorwischparks



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KLK_389	Stand vom:	18.03.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	1974
Ort:	23611 Bad Schwartau	Verfügbar ab:	sofort
Wohnfläche:	67,00 m ²	Etage:	3
Anzahl Zimmer:	2,0	Anzahl Schlafzimmer:	1,0
Anzahl Badezimmer:	1,0	Anzahl sep. WC:	1,0
Anzahl Stellplätze:	1,0	Zustand:	Gepflegt

Preise:

Kaufpreis:	180.000,00 €	Hausgeld:	418,00 €
Provision:	3,33% inkl. MwSt.		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	2028-10-28
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1994
Wertklasse:	D	Befuerung:	Oel
Primärer Energieträger:	OEL	Energieverbrauchskennwert:	125.00 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Firma:	Kensington Finest Properties Lübecker Bucht GmbH	Name:	Pascaline Schmidt
Straße:	Bäderstraße 24	Ort:	23626 Ratekau
Telefon:	0152 29430640	Faxnummer:	04504 - 81 69 699
E-Mail:	pascaline.schmidt@kensington-international.com		

Infrastruktur:

Autobahn A:	1 km	ÖPNV-Haltestelle in :	1 km
Fernbahnhof in :	1 km		

Objektbeschreibung:

Die 1974 erbaute Eigentumswohnung liegt inmitten von Bad Schwartau und nur ca. 450 Meter vom Moorwischpark entfernt.

Ca. 67,7 m² Wohnfläche und ein sonniger Südbalkon mit Blick auf den Mühlenteich bieten Raum zur freien Gestaltung – hier können Sie tolle Momente genießen.

Das Mehrfamilienhaus aus 1974 verfügt über insgesamt 9 Wohneinheiten, welche sich auf das Erdgeschoss und drei Vollgeschosse verteilen und als Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) verwaltet werden. Die Anlage ist insgesamt sehr gepflegt und ansprechend.

Zur Wohnung gehören ebenfalls ein eigener Kellerbereich sowie ein KFZ-Stellplatz im Freien. Außerdem teilen sich die Eigentümer Gemeinschaftsräume.

Sie finden hier zum einen Platz zum Wäschetrocknen, zum anderen können Sie sich sportlich betätigen, da einige Fitnessgeräte (Crosser, Fahrrad, Tischtennisplatte) ebenfalls vorhanden sind und genutzt werden können.

Im Hinterhof befindet sich zudem ein Kinderspielplatz.

Lage:

Bad Schwartau ist ein für die berühmte Marmelade bekannter Ort.

Der Moorwischpark liegt ca. 450 Meter entfernt. Die sehr zentrale Lage ermöglicht es, in kurzer Zeit die Hansestadt Lübeck oder die nahe gelegene Ostsee zu erreichen.

Die Altstadt Lübecks erreichen Sie in ca. 8,5 km und die Ostsee Lübeck-Travemünde in ca. 19 km.

Mit der Anbindung an die Autobahn 1 (A1) und das Streckennetz der Deutschen Bahn AG, bietet Bad Schwartau, auch für Berufspendler, ideale Voraussetzungen. Die Autobahn 1 (A1) erreichen Sie in ca. 3 km und den Schwartauer Bahnhof in ca. 2,5 km.

Von Bad Schwartau nach Hamburg sind es ca. 68 km.

In Bad Schwartau finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, viele Dienstleister und Vereine in direkter Nachbarschaft und natürlich kommen Gesundheit und Wohlbefinden auch nicht zu kurz.

Kindergärten, Schulen und der öffentliche Personennahverkehr befinden sich in der Nähe, sodass man all dies auch innerhalb kürzester Zeit erreichen kann.

Ausstattung:

Alles zur Ausstattung dieser Immobilie erfahren Sie in unserem aussagekräftigen Exposé.

Sonstiges:

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren ausschließlich auf Aussagen und Informationen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Die Käufercourtage in Höhe von 3,33 % auf den Kaufpreis, inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamem, notariellen Kaufvertrag verdient und fällig.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben.

Bilder

Südbalkon



Außenansicht



Flur



Blick zum Gäste-WC



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Innenliegendes Vollbad



Einbauküche



Einbauküche



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Gemeinschaftsraum



Grundriss



Außenansicht



Wohnzimmer



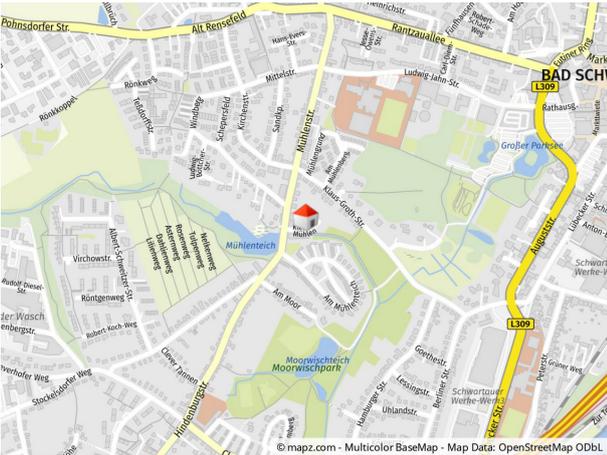
Schlafzimmer



Südbalkon



Lageplan



Einleger



**RUFEN SIE
UNS AN!**
0152 29 43 06 40

KENSINGTON
FIRST PROPERTIES INTERNATIONAL

Energieausweis Allgemein

DER ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis zeigt an, wie energieeffizient ein Gebäude ist.

Wichtige Merkmale:

- Heizwärmebedarf (HwB)
- Primärenergiebedarf (PEB)
- CO₂-Emissionen
- Gesamternergieeffizienzfaktor (GEF)

Der wichtigste Kennwert darüber ist der Endenergiebedarf. Dieser gibt die Energieeffizienz des Gebäudes an.

Was ist die Energieeffizienzklasse?

Die Energieeffizienzklasse eines Hauses weist aus, wie energieeffizient das Haus ist. Konkret werden die Klassen anhand der Energie, die nötig ist, um einen Quadratmeter Wohnfläche für ein Jahr zu beheizen, vergeben. Die Energie wird hierbei in Kilowattstunden gemessen.

Die verschiedenen Klassen (A bis H) zeigen den Heizwärmebedarf auf einer logarithmischen Skala.

Hierbei ist zu beachten, ob es sich um einen Altbau oder einen Neubau handelt. Bei einem Altbau sagen die Energieklassen folgendes aus:

- D** 100 - 150 gut sanierte Altbauten
- E** 150 - 160 sanierte Altbauten
- F** 160 - 200 sanierte Altbauten
- G** 200 - 250 teilweise sanierte Altbauten

Unser Energie-Experte sagt:
Der normale Altbau liegt erfahrungsgemäß im Bereich F bis H. Im Altbaubereich bedeutet das häufig schlechtere Bauweisen im Bereich der Fassade oder der neuen Heizung meistens nur eine Verbesserung um ein E. Bis D zeigt, dass umfangreich saniert wurde, besser als D ist kaum ein Altbau.

Energieeffizienzklasse	Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch**	Umfafte jährliche Energiekosten pro m ² Wohnfläche**
A+	unter 30 kWh/m ² /a	weniger als 2 Euro
A	30 bis unter 50 kWh/m ² /a	3 Euro
B	50 bis unter 75 kWh/m ² /a	5 Euro
C	75 bis unter 100 kWh/m ² /a	7 Euro
D	100 bis unter 150 kWh/m ² /a	9 Euro
E	150 bis unter 160 kWh/m ² /a	12 Euro
F	160 bis unter 200 kWh/m ² /a	15 Euro
G	200 bis unter 250 kWh/m ² /a	18 Euro
H	über 250 kWh/m ² /a	20 Euro und mehr

Sanierungsmassnahmen

SO WIRD IHR ZUHAUSE ENERGIEEFFIZIENTER

Wenn man sein Zuhause energieeffizienter gestalten möchte, muss man Zeit und Geld investieren.

MABNAHME	KOSTEN	AMORTISATIONSZEIT
Fenster tauschen	6.000 € - 25.000 €	8 - 15 Jahre
Neue Heizung installieren	1.000 € - 3.000 €	7 - 10 Jahre
Solarthermie-Anlage installieren	2.000 € - 5.000 €	10 - 15 Jahre
Fassade dämmen	10.000 € - 40.000 €	8 - 14 Jahre
Dach dämmen	5.000 € - 10.000 €	8 - 18 Jahre

Folgende Einsparungen werden pro Sanierungsmaßnahme möglich:

- 1-Personen-Haushalt: ca. 90 € jährlich
- 2-Personen-Haushalt: ca. 120 € jährlich
- 3-Personen-Haushalt: ca. 150 € jährlich
- 4-Personen-Haushalt: ca. 190 € jährlich

Unser Energie-Experte sagt:
Die Dämmung des Daches ist die einfachste und sinnvollste Möglichkeit zur Energieersparnis. Die Amortisationszeit kann je nach Dach und Dämmstärke bei nur 5 - 10 Jahren liegen.

Foerderungsmöglichkeiten mit Finago

STAATLICHE FÖRDERUNGEN

Wenn man diesen Weg gehen möchte, kann man sich Unterstützung durch einen Energieeffizienz-Experten holen. Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) ist neben der KfW das andere große Förderinstitut, das bundesweit Förderung anbietet.

Je nachdem, welche Sanierung man vornehmen möchte, unterscheiden sich die Förderungen. Außerdem lassen sich gewisse Bauwerke kombinieren.

„Der erste Schritt ist die Beauftragung eines Energieexperten, der die Möglichkeiten und den Umfang der energetischen Sanierung beurteilt und einen Sanierungskonzept erstellt“ weiß unser Finanzierungsexperte Hinner Ulrich.

Anhand dieses Ergebnisses können Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten abgefragt und beantragt werden. Worauf es dabei nicht nur ankommt und wie Sie Fachkräfte umgehen, erfahren Sie in der Finanzierungsberatung bei Hinner Ulrich von der Firma Finago. Das Team begleitet Sie mit Expertise und Erfahrung bei der Beantragung eines KfW-Zuschusses oder anderer Fördermöglichkeiten.

Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEEG) - Sanierungen

BEG EM - Einzelne Sanierungsmaßnahmen	BEG WG - Sanierung zum Erdwärmepumpen
BEG EM - Zuschuss	BEG WG - Kredit und Tilgungszuschuss

BAFA: poststelle@bafg.bund.de | KfW: info.kfw.de

GUT SANIERT, GUT FINANZIERT.